

今月のトピックス (2026年2月)

2026.2.1 瀬谷区交流会

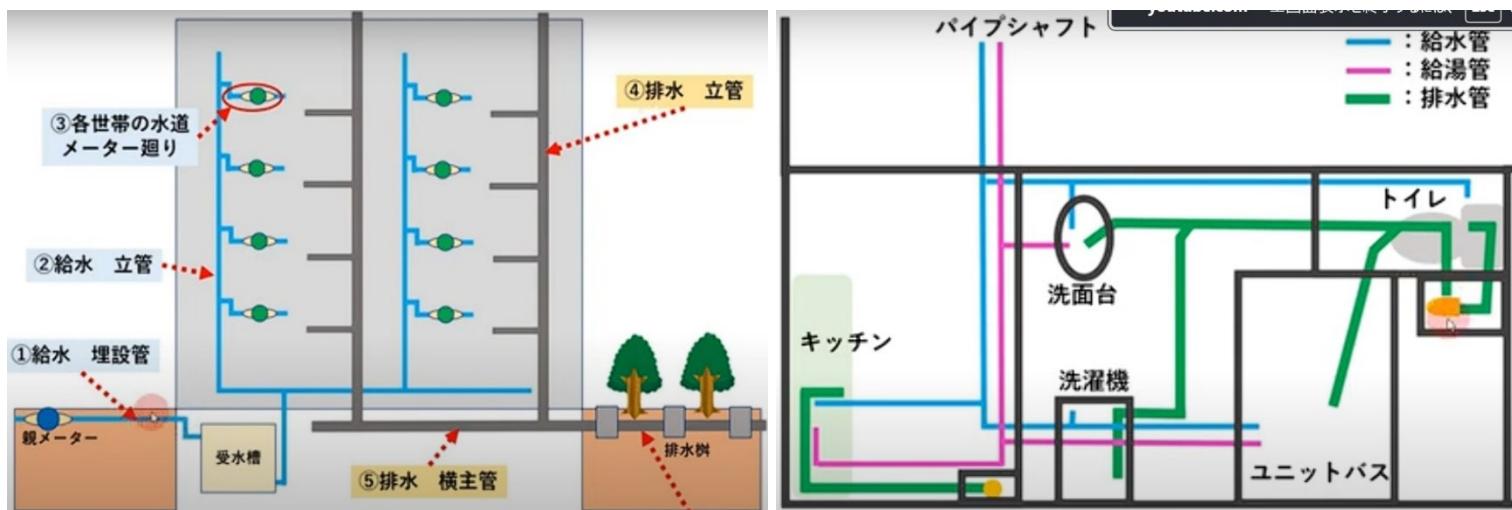
【給排水設備を適切に管理維持するためにー今月のトピックス (2025年5月号より)】

(1) 給排水設備の修繕を検討するに当たって留意すべき事項

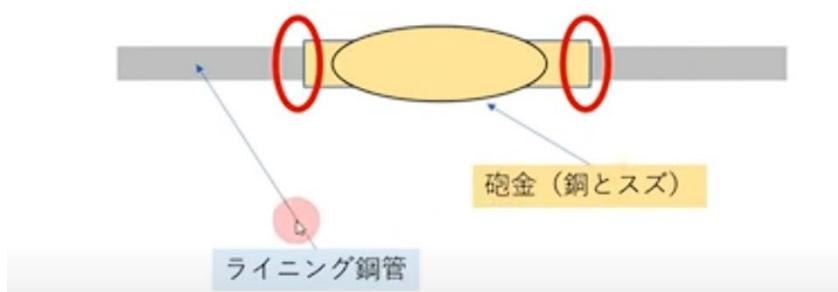
- ・本格的な修繕は築後30年以降に実施されるので新築時に業者から提供される大規模修繕計画には含まれない
- ・専有部分の修繕は区分所有者の負担で実施されるので管理組合の大規模修繕計画には含まれない
- ・管理組合の負担で専有部分の修繕を実施する場合は区分所有者の合意を得た上、管理規約の改定が必要である
- ・すべての設備を更新する場合は中規模マンションでも多額の費用が必要となるので慎重な検討が必要である
- ・設備の更新は建物躯体の修繕積立金と異なり目に見えない部分が対象となり管の設置場所、材質や過去の修繕履歴等により費用は大幅に異なる。見積のチェックは専門知識を有するセカンドオピニオン等の関与が必要

(2) 築30年以上のマンションでケアすべき配管優先度⇒[配管保全センター](#)より

- ・給排水管の配置

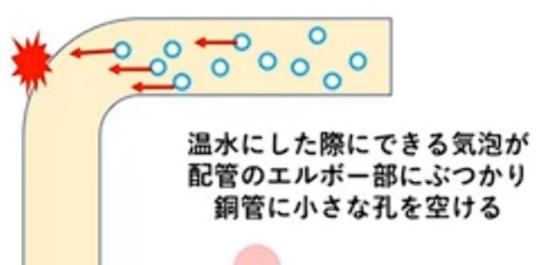


・異種金属接触腐食 (水道メーター回り)



水道メーターの砲金と接続しているライニング鋼管が、異なる金属で、「異種金属接触腐食」を起こし、鋼管側が錆びやすい専有部内の蛇口と鋼管の接続も異種金属接触腐食を起こしやすい。

・給湯管の銅管の漬食



- ・給水・給湯管の交換は同時に行うとよい
- ・専有部分の補修は専有者がリフォームする際に更新するようにアドバイスするとよい

- ・キッチン排水管⇒塩ビライニング鋼管や白ガス管はさび、漬食による漏水やつまりが発生する。更新や給排水管の延命装置が望ましい。製品例：エルセ

(3) 水漏れ発生時の対処法 ([さくら事務所](#))

① 原因と責任の所在は

- ・人的ミスの場合は本人の責任⇒流しっぱなし、洗濯機のホース外れ、トイレなどの配管詰り、水道凍結など
- ・配管の場合は原因と場所により責任の所在が異なる⇒水漏れは床下など目視できない部分で起きているケースもあり原因特定に時間がかかる。さらに「配管の場所が専有部か共用部か」「水漏れの原因が経年劣化か施工不良か」によって責任の所在が異なるためしっかり調査が必要
- ・原因不明の水漏れは管理組合の責任になる⇒調査をしても水漏れの原因が分からないケースは管理組合の責任となり管理組合が修理費用を負担し損害賠償する（区分所有法第9条）

②マンションで水漏れが発生した際の対処法

- ・応急処置をする⇒水による被害を最小限に抑えるため「元栓を閉じる」、「タオルで水漏れ箇所を押さえる」、「水受けを用意する」、「家財などを養生する」、「被害状況を撮影しておく」等の応急処置をする

③速やかに管理会社や管理組合に連絡する

- ・自分が被害者・加害者どちらであっても相手方とのやりとりが必要になり自ら話そうとすると新たなトラブルに発展するリスクもあるため必ず管理会社など第三者を通して対応する。修理の手配等今後の動きを指示される

④保険会社に連絡する⇒「今月のトピックス（2024年8月）」を参照のこと

- ・応急処置や管理会社への連絡済後、保険会社へ連絡。加害者のときは個人賠償責任保険を、被害者のときは火災保険の水漏れ補償が適用される。共用部からの水漏れは管理組合が加入する施設賠償責任補償特約が適用

（4）屋内配管すべて交換したらいくらかかるか⇒[配管保全センターの見積例（2022年4月現在）](#)

- ・配管部材や工事内容により異なるので下記は目安。現時点では部材の値上りや人件費の高騰等があり注意要

部 位		費用（目安）	費用変動要素
共用部	給水	20～40万円／戸	露出配管かパイプシャフト内で隠蔽配管による
	排水	20～70万円／戸	排水管の本数、シンダーコンクリートへ埋まっているかどうか、横主管がピット内にあるかどうかによる
専有部	給水・給湯・排水	50～110万円／戸	シンダーコンクリートへの埋まり度合い、露出配管にするかどうか、また、浴室をどの程度壊さなくてはよいかによる
合 計		90～220万円／戸	アスベストの含有レベルによっては高額になる

3. 選定の手順（ステップ）

1. 候補のリストアップ（3～5社）：インターネット検索、他マンションの事例、マンション管理士会の紹介などを活用します。
2. 見積依頼（RFP）：「どこまで調査してほしいか」「住民説明会は何回か」など、共通の条件を提示して見積を依頼します。
3. ヒアリング・プレゼン：金額だけでなく、実際に担当する技術者と面談し、「こちらの質問に誠実に答えてくれるか」を確かめます。
4. 実績の確認：過去に手がけた物件の理事会などに評判を聞けるのが理想的です。

4. チェックリスト：失敗しないための質問

面談時に以下の質問を投げかけてみてください。

- ・「更生（ライニング）と更新（交換）の判断基準は何ですか？」
- ・「専有部（室内）の配管工事について、居住者の合意形成をどう進めますか？」
- ・「工事費を安く抑えるために、どのような工夫を提案してくれますか？」

《参考》

スマート修繕の動画より

給排水管の寿命と工事費用削減のポイント ⇒ <https://youtu.be/WvMv-w4r0Mg?si=iebxvDtN78z7pcmW>

大規模修繕工事で起きがちなトラブル実例 ⇒ <https://youtu.be/VM3BUfnfDjQ?si=bhBb2WkkELL-8dNB>

【排水管の修繕について今月のトピックスー2025年5月号より】

◆修繕工事のフロー（段取り）

（1）現状調査・劣化診断（工事の約1～2年前）

- 内視鏡調査：ファイバースコープカメラを管内に入れ、サビ、閉塞、ひび割れを確認する
- 抜管調査：サンプルとして配管の一部を切り出し、厚みの減少具合（肉厚測定）を精密検査する
- 報告書作成：劣化ランク（あと何年持つか）を判定する

（2）工法の選定・比較検討

- 診断結果に基づき全体か部分化を対象にして工事を行うかを理事会（または修繕委員会）で検討する
- 工事は共用部分のみか専用部分も含むのかを検討する

＜全体修繕＞

項目	更生工事（ライニング）	更新工事（取替え）
内容	管の内側を洗浄し樹脂などでコーティング	古い管を撤去し新しい管に入れ替える
メリット	コストが安い。工期が短い。廃材が少ない	配管が新品になるため、その後30～40年は安心
デメリット	いずれは取替が必要で配管の強度は戻らない	コストが高い。壁や床を解体するため騒音・振動が大きい
適正時期	築20～30年頃（まだ穴が開いていない段階）	築35～40年以上またはライニング不可の場合

＜部分修繕－緊急・局所的な修繕＞ 特定箇所での詰まり、漏水、管の破損が発生した場合

修繕方法	概要
高圧洗浄	管内の汚れや油かすを水圧で除去する
部分的な管の補修・交換	漏水・破損箇所のみを切り取り、新しい管や補修材で繋ぎ直す
ドレインクリーナー	ワイヤー等の器具を挿入して詰まりを物理的に除去する

＜全体修繕、部分修繕の選択・判断基準＞

- 築年数と管の材質：管の耐用年数を目安とする（鋼管は20～30年、塩ビ管は40年以上）

- 劣化・損傷の状況：管の腐食度合い、漏水・詰まりの発生頻度を考慮

- 修繕積立金の状況：特に交換は多額になるため積立金の残高と照らし合わせる

- 居住者への影響：全体鋼管は騒音・振動・断水等、居住者への影響が大きいので配慮要

多くの場合、築20～30年で更生工事、30～40年で交換工事を実施するケースが多い

（3）合意形成・業者選定（工事の半年～1年前）⇒総会決議

- 見積り取得：複数の業者から見積りを取り（相見積り）、金額と提案内容を比較する

- 住民説明会の開催：工事の必要性、修繕積立金の取り崩し金額、工事中の不便（断水・騒音）等について説明

- 総会決議：通常総会又は臨時総会で工事の実施と予算の承認を得る（一般的には普通決議で過半数の賛成が必要）

注）専有部と共用部の境界 昭和・平成初期のマンションでは床下の配管が「個人所有（専有部）」扱いになっている場合があり、積立金で個人の配管を直してよいかという規約上の改定が必要となる

（4）工事準備・周知（工事の1～3ヶ月前）

- 詳細工程表の作成：全体のスケジュールを決定する

- 全戸アンケート・日程調整：室内工事が必要な場合、各家庭の立会い希望日を調査・調整する

- 工事説明会：具体的な「断水時間」「在宅が必要な日」「洗濯機使用不可の時間」などを住民に説明し周知する

（5）工事実施・完了確認

- 共用堅管（たてかん）の工事：パイプスペース（PS）内の作業

- 専有部（枝管）の工事：各戸の床下やキッチン、浴室等の配管作業

- 通水試験：水漏れがないか最終確認する

- 内装復旧：壁や床を剥がした場合は元通りに戻す

- 完了検査・引渡し：理事会役員が立ち会い、工事完了を確認して終了

◆工事費の目安（一戸当たり－共用部分+専有部分）

工事の種類	概要	一戸当たりの目安（参考値）
更新工事（取換）	配管を新しいものに交換	80万円～150万円
更生工事（ライニング）	配管の内側に新しい層を作る	40万円～80万円

＜費用が増加する主な理由＞

- 工事範囲の拡大：専用部分の配管（キッチン、浴室、洗面、トイレからの横引き管）が加わると作業量と資材費が増加

- 内装解体、復旧費の増加：更新工事の場合、キッチン、浴室等、水回り設備の解体、復旧工事費用が増加

- 工事期間の長期化：各戸の作業が必要になるため工期が長引き、それに伴い人件費や管理費が増加

◆その他

- 給排水管の工事や費用については配管保全センターの動画を参考に

<https://www.bing.com/videos/search?q=%E9%85%8D%E7%AE%A1%E4%BF%9D%E5%85%A8%E3%83%81%E3%83%A3%E3%83%8D%E3%83%AB&form=SWAUA2> をご覧ください

【マンション管理において生成 AI 活用事例—Gemini により】

生成 AI は **管理組合（理事会）の負担軽減と管理会社の業務効率化** の両面で急速に導入が進んでいる

1. 管理組合・理事会での活用事例

理事会の役員は本業の傍らで活動することが多いため事務作業の自動化が大きなメリットとなる

・議事録の自動作成

理事会の録音データを AI に読みませ発言要旨や決定事項及び次回への宿題をまとめる。「CLOVA Note」や「AI GIJIROKU」などで書き起こし ChatGPT 等で要約する

・管理規約・細則の照会（AI コンシェルジュ）

「ペットの飼育ルールは？」「民泊は可能？」といった質問に対し AI が管理規約を読み取って即答する

・注目ツールとしてマンション管理専用 AI 「KANAME（カナメ）」などが登場している

・長期修繕計画の理解とシミュレーション

複雑な長期修繕計画書を AI に読みませ「いつ、いくら不足する可能性があるか」を分かりやすく解説させたり優先順位の検討に活用したりする

2. 管理会社・フロント業務での活用事例

現場担当者（フロントマン）の **長時間労働を解消する「DX の切り札」** として導入いる

・住民からの問い合わせ対応（24 時間 365 日）

共用部の不具合報告や駐車場契約の確認など、定型的な問い合わせを **チャットボット** が多言語（英語・中国語・ベトナム語等）で対応する。日鉄コミュニティの「リビオ AI スマート管理」など。

・点検報告書の自動チェック・作成

設備点検の膨大な報告書から異常箇所を抽出したり過去の修繕履歴と照らし合わせて「交換推奨時期」を自動判定したりする

・掲示物・案内文の自動生成

「排水管清掃のお知らせ」や「騒音トラブルへの注意喚起」等住民に丁寧な文章を AI が即座に作成する

3. 2026 年時点の主な注目サービス

- ・マンション専用 AI（KANAME）：理事会運営に特化した AI アシスタント。法改正対応もサポート
- ・外部管理者向け（gAlboo（ガイブー））：外部管理者方式のマンション向けで事務作業を AI が代行
- ・住民ポータル連携（GOKINJO）：住民間の交流や管理会社への連絡を AI がサポート。 |
- ・汎用ツール（ChatGPT / Gemini / Claude）：議事録要約、メール文面作成、規約の読み込み

4. 導入時の注意点

- ・**個人情報の扱い**：住民名や部屋番号が含まれるデータを汎用 AI に入力する際は、学習に利用されない設定（API 利用や法人契約）にすることが必須
- ・**ハルシネーション（嘘）**：AI が規約にないことを「できる」と答えてしまうリスクがあるため、最終的な重要判断は人間が行う必要がある

5. LINE の活用

LINE を活用することは「**情報の伝達スピード向上**」と「**管理組合の負担軽減**」に非常に大きな効果がある

《具体的な活用シーン》 **スマホで利用できる**

① 居住者への一斉通知（お知らせ）

- ・断水・停電・工事のお知らせ：掲示板を見ない層にも確実に届けられる
- ・災害時の緊急連絡：地震や台風時の状況報告や安否確認。
- ・ゴミ出し日のリマインド：粗大ゴミ回収日などのリマインド。

② デジタル資料庫（閲覧）

- ・管理規約・使用細則：「どこに置いたっけ？」を防ぎ、いつでもスマホで確認可能
- ・議事録の公開：総会や理事会の結果を PDF で即座に共有
- ・ハザードマップ・避難経路：非常時にすぐ見られる場所に保管

③ 手続きのオンライン化

- ・共用施設の予約：集会室やゲストルームの予約状況確認と申し込み
- ・各種申請：駐輪場利用やリフォーム申請などのフォーム送付
- ・不具合報告：エントランスの電球切れや設備の破損を、写真を添えて管理会社へ報告